

**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL  
BELI YANG TUMPANG TINDIH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI  
RUMAH  
(Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Besar)**

**Skripsi**

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**



Oleh

Nama : FARRAS FATHURACHMAN  
NPM : 2101110104  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH  
FAKULTAS HUKUM  
2025**

Telah Disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL  
BELI YANG TUMPANG TINDIH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI  
RUMAH**

**(SUATU PENELITIAN DI KABUPATEN ACEH BESAR)**

Banda Aceh,

7 Agustus 2025

Pembimbing



**Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn**

Judul Skripsi

**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG TUMPANG  
TINDIH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH**

**(SUATU PENELITIAN DI KABUPATEN ACEH BESAR)**

Oleh

Nama : Farras Fathurachman  
No. Mahasiswa : 2101110104  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji  
Pada Tanggal 12 Agustus 2025  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

**DEWAN PENGUJI**

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn
3. Pembimbing/Penguji I : Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn
4. Penguji II : Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn
5. Penguji III : Zulfan, Dr. SH., M.H

(*Mainita*)  
(*Trio Yusandy*)  
(*Siti Mirilda Putri*)  
(*Dr. Irfan Iryadi*)  
(*Zulfan*)

Banda Aceh, 26 Agustus 2025  
Universitas Muhammadiyah Aceh  
Dekan Fakultas Hukum



*Mainita*  
Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

## ABSTRAK

FARRAS FATHURACHMAN  
2025

**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI YANG TUMPANG TINDIH  
DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH (Suatu  
Penelitian di Kabupaten Aceh Besar)**

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh  
(iv,61) pp.,app.,bibl.

Permasalahan sengketa properti akibat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang tumpang tindih semakin marak terjadi di Indonesia, khususnya pada sektor perumahan dan apartemen. Permasalahan ini terjadi ketika pengembang atau pemilik mengikatkan satu objek properti kepada lebih dari satu pihak pembeli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang menimbulkan konflik hak dan kerugian materiil. Perjanjian pengikatan jual beli yang tumpang tindih bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerduta yaitu dalam hal syarat objek tertentu. Seharusnya objek perjanjian harus jelas, tunggal, dan tidak sedang disengketakan. Jika satu objek properti dijual dua kali melalui PPJB, maka PPJB kedua bisa dianggap tidak sah karena objeknya tidak lagi tersedia secara hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat PPJB yang tumpang tindih; implikasi hukum terhadap keabsahan dan kekuatan mengikat dari PPJB ganda; dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli pertama dalam mempertahankan haknya.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yang dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi-informasi data primer yang diperoleh secara langsung di lapangan yang ditujukan kepada penerapan hukum yang berkaitan dengan kasus dalam penelitian skripsi ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli pertama dalam sengketa PPJB tumpang tindih belum sepenuhnya efektif, karena tidak adanya sistem pencatatan PPJB yang terbuka dan lemahnya pengawasan terhadap pengembang. Implikasi hukumnya adalah bahwa hanya satu PPJB yang dapat dianggap sah secara materiil, yaitu yang dibuat terlebih dahulu dan dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli pertama memiliki legitimasi hukum lebih kuat dan dapat menempuh upaya hukum berupa gugatan wanprestasi, pembatalan perjanjian kedua, permohonan blokir sertifikat, hingga pelaporan pidana terhadap pengembang. Perlindungan hukum yang maksimal memerlukan reformasi regulasi dan penguatan peran notaris dan instansi pertanahan dalam mencegah praktik penjualan ganda.

Disarankan kepada pemerintah bersama instansi terkait seperti Kementerian ATR/BPN dan Dinas Perumahan harus mewajibkan pendaftaran PPJB secara elektronik dalam sistem informasi pertanahan, menyediakan akses publik terhadap status perikatan atas objek properti tertentu juga mendorong pengawasan ketat terhadap developer agar tidak menjual objek yang sama lebih dari satu kali. Juga bagikonsumen, penting untuk memahami haknya melalui pendidikan hukum konsumen dan menyertakan klausul pengamanan dalam PPJB, seperti larangan penjualan ganda dan kewajiban escrow account untuk pembayaran. Terakhir penguatan posisi notaris/PPAT sebagai *gatekeeper* agar tidak membuat akta baru atas objek yang sedang terikat kontrak sebelumnya. Sebaiknya Notaris/PPAT sebelum membuat perjanjian mengecek keabsahan berkas-berkas yang diterimanya baik secara materiil maupun formil.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur yang sebesar-besarnya hanya untuk Allah SWT, berkat rahmat dan hidayah-Nya, skripsi yang berjudul “**Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tumpang Tindih Dalam Tranksaksi Jual beli *Property* (Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Besar)**” dapat diselesaikan. Selanjutnya shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah banyak memberikan contoh kebaikan kepada ummat manusia.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Tanpa kesempatan, bantuan, bimbingan dan arahan serta dorongan semangat dari berbagai pihak penyusunan skripsi ini tidak mungkin berhasil diselesaikan, oleh karena itu dengan rasa hormat, tulus dan ikhlas pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih untuk:

1. Ibu Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan pikiran guna memberikan arahan dan bimbingan dalam penulisan skripsi ini.
2. Dr. Mainita.S.H..M.H.KES selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

3. Bapak Irfan Iryadi, Dr.SH., M.Kn. selaku dosen wali dan “seluruh Civitas Akademik” yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menjalani pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang tercinta ini.
4. Akademisi, Kepala Desa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Aceh Besar, masyarakat selaku Pembeli Tanah, Masyarakat selaku Pemilik Tanah yang telah banyak membantu memberikan pengetahuannya kepada penulis dalam melaksanakan penelitian.
5. Sahabat-sahabat terbaik serta semua teman-teman Fakultas Hukum yang tidak bisa ditulis namanya satu persatu, ucapan terimakasih atas kebersamaan dan semangat serta dorongan spirit kepada penulis sehingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.

Ucapan teristimewa untuk seluruh keluarga inti penulis atas nasehat dan semangat demi tercapainya ilmu Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Semoga kebaikan dan kemurahan hati mereka dibalas oleh Allah SWT.

Bahwa tidak ada yang bisa terjadi tanpa kehendak-Nya, Akhirnya kepada “Allah SWT” penulis berserah diri. Masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan yang “Penulis” sadari baik dalam penulisan maupun dalam penyajian skripsi ini meskipun segala usaha telah dilakukan untuk menyempurnakannya, namun kesempurnaan hanya milik Allah semata. Demi perbaikan skripsi ini harapannya agar disampaikan kritik dan saran. Akhir kata semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Amii`n\

Banda Aceh, 07 Agustus 2025

(Farras Fathrurachman)

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>I</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian.....	6
C. Metode Penelitian.....	7
D. Sistematika Pembahasan.....	12
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.....</b>	<b>14</b>
A. Tinjauan Tentang Perikatan / Perjanjian.....	14
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	19
C. Tinjauan Tentang Tugas dan Kewenangan Notaris.....	23
D. Tinjauan Tentang Perbuatan Melawan Hukum.....	29
<b>BAB III ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG TUMPANG TINDIH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTY.....</b>	<b>42</b>
A. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat adanya PPJB yang tumpang tindih.....	42
B. Implikasi hukum terhadap keabsahan dan kekuatan mengikat dari PPJB yang tumpang tindih atau dibuat lebih dari satu terhadap objek rumah yang sama.....	49
C. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli pertama untuk melindungi haknya atas rumah yang diperjanjikan dalam PPJB yang tumpang tindih.....	52
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	55
B. Saran.....	56
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>58</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Didalam bertahan hidup bermasyarakat manusia mempunyai berbagai macam kebutuhan diantaranya: 1) Kebutuhan Sekunder; 2) Kebutuhan Primer; 3) Kebutuhan Tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan paling utama untuk dipenuhi. Hal-hal yang termasuk dalam kebutuhan primer merupakan kebutuhan paling mendasar untuk menghidupi seorang individu, seperti kebutuhan pangan, sandang, papan. Oleh karena itu, kebutuhan primer disebut juga kebutuhan pokok karena harus dipenuhi demi kelangsungan hidupnya. Selain itu Tempat tinggal atau perumahan juga merupakan kebutuhan primer yang memberikan perlindungan dan kenyamanan bagi individu dalam bermasyarakat. Tempat tinggal ini dapat berupa rumah, kos-kosan, apartemen, atau bentuk bangunan lain yang merepresentasikan tempat tinggal. Untuk memperoleh tanah dan bangunan (Rumah) sebagai tempat tinggal, tanah ada yang di dapatkan dari warisan turun menurun dari orang tua kepada anaknya dan seterusnya. Selain itu ada cara lain untuk mendapatkan tanah tersebut yaitu dengan cara jual beli.

Perolehan hak atas tanah dapat melalui beberapa proses yaitu waris, hibah, jual beli dan sebagainya dalam hal perolehan tersebut adanya transaksi jual beli yang di lakukan di hadapan notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna di lakukan peralihan beserta proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya mencapai kepastian hukum. Untuk pemanfaatan tanah dan cara mengaturnya agar tidak timbul sengketa maka diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 tahun 1960 yang peraturan tersebut dikeluarkan pada tanggal 24 September

1960. Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah:

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- 3) Meletakkan dasar dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>1</sup>

Keadaan tersebut berbeda dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Atas dasar tersebut terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>2</sup> Kalau ditinjau dalam hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil. Maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat mutlak di penuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Pihak yang melakukan perbuatan

---

<sup>1</sup> Djambatan *Penjelasan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta:2002, hlm.27.

<sup>2</sup> R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Agraris dan Undang-undang Perkawinan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta: 2001, hlm.366.

hukum yang menyangkut atau berkaitan dengan hak atas tanah harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah maka ia tidak bebas untuk melakukannya akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Dengan seiring berkembangnya zaman banyak kemudahan yang ditawarkan sekarang ini untuk memperoleh tanah beserta bangunannya seperti hadirnya pembangun/*Developer* dibidang penyedia rumah-rumah yang bervariasi untuk sekarang ini. Dalam pelaksanaan jual beli rumah biasanya para *developer* ini tidak jarang menjual tanah beserta bangunnya berdasarkan permintaan konsumen. Oleh karena itu tidak jarang para *developer* ini hanya menyediakan beberapa rumah yang sudah siap huni atau yang baru berupa pondasi saja, dan akan dilanjutkan pembangunannya ketika sudah ada konsumen yang akan membeli tanah dan bangunan (Rumah) tersebut.

Secara umum dalam proses jual beli tidak jarang terjadi beberapa kendala dihadapan Notaris/PPAT, seperti kendala salah satu pihak tidak hadir, atau status obyek masih dijaminkan atau diagunkan di bank atau obyek jual beli masih proses pemecahan sertifikat dan sebagainya. Untuk mentoleransikan keadaan tersebut tidak jarang lahirlah perjanjian – perjanjian untuk mengikat jual beli antara kedua belah pihak dan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak tersebut harus dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang akan hal itu yaitu Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Adapun perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual

beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual (developer) bahkan dari Notaris/PPAT yang notabene membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

R. Subekti dalam bukunya menyatakan Pengikatan jual beli adalah Perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah Sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya perlunasan harga atau pajak-pajak yang dikarenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayarkan baik oleh penjual atau pembeli.<sup>3</sup>

Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam akta otentik, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya. Akta otentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila dikemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJB dapat terjamin.

Namun demikian walaupun telah sering dipakai sebenarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak jarang memunculkan banyak permasalahan, salah satunya seperti kasus yang terjadi di gampong/desa Lampermai Kecamatan Krueng Barona Jaya Kabupaten Aceh Besar dimana *developer* menjual lagi tanah

---

<sup>3</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung:1987. hlm.75.

dan bangunan kepada konsumen kedua padahal *developer* tersebut telah terlebih dahulu membuat pengikatan perjanjian jual beli dengan konsumen pertama. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat di Notaris yang telah mereka sepakati, dalam perjanjian tersebut terdapat klausula yang berbunyiia “selama perjanjian ini berjalan maka Pihak Pertama atau pembangun tidak boleh mengalihkan objek yang terdapat dalam perjanjian ini kepada pihak lain dalam bentuk apapun, apabila Pihak Pertama atau pembangun tetap melakukannya maka perbuatan tersebut dianggap batal demi hukum. Saat penelitian awal yang penulis lakukan ternyata perbuatan yang dilakukan oleh *developer* tersebut disebabkan karena dia merasa tergiur akibat harga jual yang lebih tinggi yang ditawarkan oleh konsumen yang kedua. Tentunya perjanjian yang dibuat tumpang tindih pada objek yang sama yang dilakukan *developer* sangat merugikan konsumen pertama dan merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas maka saya tertarik untuk melakukan kajian ini dengan judul “Analisis Yuridis Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tumpang Tindih Dalam Transaksi Jual Beli Property” dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tumpang tindih?
2. Bagaimanakah implikasi hukum terhadap keabsahan dan kekuatan mengikat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tumpang tindih atau dibuat lebih dari satu terhadap objek rumah yang sama?

3. Bagaimanakah upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli pertama untuk melindungi haknya atas rumah yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tumpang tindih?

## **B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian**

### **a. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian yaitu bidang Hukum Perdata bertujuan untuk memberikan batasan dan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini serta untuk menghindari perluasan permasalahan yang akan dikaji agar penelitian ini lebih mengarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti serta tujuan yang dicapai, maka dilakukan pembatasan kajian ini hanya pada "Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tumpang Tindih dalam Transaksi Jual Beli Properti (Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Besar)".

### **b. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tumpang tindih
2. Untuk mengetahui implikasi hukum terhadap keabsahan dan kekuatan mengikat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tumpang tindih atau dibuat lebih dari satu terhadap objek rumah yang sama

3. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli pertama untuk melindungi haknya atas rumah yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tumpang tindih

### **C. Metode Penelitian**

Metode Penelitian ini adalah menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat<sup>4</sup>. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat<sup>5</sup>. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah<sup>6</sup>. Jadi, pendekatan yuridis empiris yang dimaksudkan di dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang perlindungan hukum atas perjanjian

---

<sup>4</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta: 2012, hlm.126.

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2004, hlm.134.

<sup>6</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta: 2002, hlm. 15.

pengikatan jual beli yang tumpang tindih dalam transaksi jual beli rumah (suatu penelitian di Kabupaten Aceh Besar).

## 1. Definisi Operasional

### a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli sebelum dilakukan jual beli resmi melalui Akta Jual Beli (AJB). PPJB berfungsi untuk mengikat kedua belah pihak sebelum transaksi jual beli tanah/bangunan dilanjutkan ke tahap Akta Jual Beli (AJB).

### b. Tumpang Tindih

“Tumpang tindih” dalam bahasa Indonesia berarti tumpukan atau *overlap*, dan dapat memiliki berbagai arti tergantung konteksnya. Umumnya, tumpang tindih mengacu pada suatu hal yang menutupi atau melampaui hal lain, sehingga menyebabkan duplikasi atau tumpang tindih Tanah tumpang tindih (*overlapping*) Tanah yang diterbitkan lebih dari satu sertifikat, baik seluruhnya maupun sebagiannya, sehingga menimbulkan sengketa kepemilikan.

### c. Jual Beli

secara umum Jual Beli berarti kegiatan perdagangan atau transaksi jual beli antara penjual dan pembeli. Hal ini melibatkan pertukaran barang atau jasa dengan uang atau bentuk lain yang disepakati. Jual beli dapat dilakukan secara langsung. Jual beli adalah pertukaran barang atau jasa antara penjual dan pembeli dengan adanya kesepakatan harga dan cara

pembayaran. Tujuan utama jual beli adalah untuk memenuhi kebutuhan masing-masing pihak, di mana penjual ingin mendapatkan keuntungan dari penjualan dan pembeli ingin mendapatkan barang atau jasa yang dibutuhkan.

#### d. Rumah

Rumah dalam bahasa Indonesia umumnya merujuk pada harta benda, terutama tanah dan bangunan, yang memiliki kepemilikan. Dalam arti umum, rumah (disebut juga *griya*, *gerha*, wisma atau panti) adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Rumah bisa menjadi tempat tinggal manusia. Umumnya, rumah tangga adalah sebuah unit keluarga. Meskipun demikian, rumah tangga juga dapat merujuk pada kelompok sosial lainnya, seperti teman berbagi kamar atau indekos, yang individu-individu di dalamnya tidak memiliki hubungan kekeluargaan. Beberapa jenis rumah hanya cukup didiami oleh satu keluarga atau kelompok sosial lainnya yang jumlahnya kurang lebih sama. Sebuah rumah dapat disertai dengan bangunan luar, seperti garasi untuk menempatkan kendaraan atau gudang untuk menyimpan peralatan.

## 2. Jenis Penelitian dan Populasi

- a. Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan *yuridis empiris* yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui penerapan peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta

melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti.<sup>7</sup> Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat *deskriptif-analisis*, yaitu penguraian secara teratur seluruh konsep yang ada relevannya dengan pembahasan, kemudian data yang telah terkumpul disusun sebagaimana mestinya dan dianalisis.

#### b. Populasi Penelitian

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu, gejala atau seluruh kejadian ataupun seluruh unit yang ingin diteliti.<sup>8</sup> Populasi penelitian ini terdiri dari Pemilik Tanah, Pembeli Tanah, Kepala Desa, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### 3. Cara Penentuan Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti. Dalam penelitian ini digunakan metode *purposive sampling* merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu yaitu dari keseluruhan populasi akan diambil beberapa sampel yang dianggap mewakili untuk menjawab persoalan. Sampel penelitian ini terdiri dari responden dan informan yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini sebagai berikut.

---

<sup>7</sup> Bambang Waluyo, *Ibid*, hlm.77.

<sup>8</sup> Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2005, hlm.119.

- a. Responden
  - 1) Pihak Penjual (Developer)
  - 2) Pihak Pembeli (Konsumen)
  - 3) Notaris
- b. Informan
  - 1) Akademisi

#### 4. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian dari kegiatan penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data-data yang relevan.<sup>9</sup> Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dilengkapi dengan bahan-bahan non hukum yang terdiri dari peraturan perundang undangan, buku-buku, jurnal, surat kabar, pendapat ahli, artikel dari internet dan lain-lain.<sup>10</sup> Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua bagian yaitu:

- a. Data *primer* yaitu diperoleh melalui teknik wawancara dengan mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara secara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.
- b. Data *sekunder* yang diperoleh melalui teknik dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen,

---

<sup>9</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rincka Cipta, Jakarta: 2004, hlm.87.

<sup>10</sup> Sockanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta: 2013, hlm.229.

catatan-catatan, laporan-laporan, buku-buku, media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan.

#### 5. Cara Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar.<sup>11</sup> Data yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai permasalahan dalam penelitian ini.<sup>12</sup>

#### **D. Sistematika Pembahasan**

Dari segala apa yang telah diuraikan diatas, maka dapatlah dikemukakan sistematika isi yang secara garis besarnya terdiri dari 4 Bab, yang mana tiap-tiap Bab disusun dan terdiri dari sub-sub bab sebagai berikut:

Bab I merupakan Bab Pendahuluan yang menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II merupakan Bab Telaah Kepustakaan yang menjelaskan tentang Tinjauan Umum Jual Beli Tanah Dan Alat Bukti Yang Sah meliputi Tinjauan Umum Tentang Perikatan atau Perjanjian, Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tinjauan Tentang Tugas dan Kewenangan Notaris, dan Tinjauan Tentang Perbuatan Melawan Hukum.

---

<sup>11</sup> Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2006, hlm.153.

<sup>12</sup> Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung: 2008, hlm.22.

Bab III membahas analisis yuridis mengenai Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tumpang tindih, Implikasi hukum terhadap keabsahan dan kekuatan mengikat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tumpang tindih atau dibuat lebih dari satu terhadap objek rumah yang sama, serta untuk mengetahui Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli pertama untuk melindungi haknya atas rumah yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tumpang tindih.

Bab IV merupakan Bab Penutup dari penulisan skripsi ini berisi kesimpulan dan saran sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

#### A. Tinjauan Tentang perikatan / perjanjian

##### 1. Pengertian Perikatan dan Perjanjian

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal<sup>13</sup>.

Sedangkan menurut Abdul Kadir perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan<sup>14</sup>. Hubungan perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian kerja dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perikatan kontrak lebih sempit karena ditunjukkan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis<sup>15</sup>.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh Undang-Undang diluar kemampuan para

---

<sup>13</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta: 1990, hlm.1.

<sup>14</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung Alumni: 2004, hlm.6.

<sup>15</sup> Subekti, *op.cit*, hlm.2.

pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum<sup>16</sup>.

## 2. Pengaturan Hukum Perikatan dan Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian atau kontrak sangat diperlukan pemahaman akan ketentuan-ketentuan hukum perikatan, selain itu juga diperlukan keahlian para pihak dalam pembuatan kontrak. Oleh karena itu kontrak menjadi sangat penting sebagai pedoman kerja bagi para pihak yang terkait. Namun dalam penyusunan kontrak perlu untuk memperhatikan perundang undangan ketertiban umum, kebiasaan, dan kesusilan yang berlaku<sup>17</sup>.

Hukum kontrak atau perjanjian di Indonesia masih menggunakan peraturan pemerintah kolonial Belanda yang terdapat dalam Buku III *Burgerlijk Wetboek*. Dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka (*open system*), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan kontrak dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya, maupun bentuk kontraknya baik secara tertulis maupun lisan<sup>18</sup>. Disamping itu, diperenankan membuat kontrak, baik yang telah dikenal dalam KUH Perdata. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

Dalam perencanaan atau pembuatan kontrak hal penting yang harus diperhatikan oleh para pihak adalah syarat sahnya perjanjian atau kontrak

---

<sup>16</sup>Ibid, hlm.3.

<sup>17</sup>Joni Emizon, *Dasar-Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Universitas Sriwijaya, Palembang: 1998, hlm.7.

<sup>18</sup> Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta: 2011, hlm.147.

sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada intinya mengatur tentang<sup>19</sup>:

- a. Sepakat para pihak
- b. Kecakapan para pihak
- c. Objek tertentu
- d. Sebab yang halal.

Syarat 1 dan 2 disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek pembuatan kontrak. Akibat hukum tidak dipenuhinya syarat subyektif maka kontrak dapat dibatalkan, artinya akan dibatalkan atau tidak, terserah pihak yang berkepentingan. Syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif, karena menyangkut obyek kontrak. Akibat hukum jika tidak dipenuhi syarat obyektif maka kontrak itu batal demi hukum, artinya kontrak itu sejak semula dianggap tidak pernah ada. Juga perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum adalah batal demi hukum<sup>20</sup>.

### 3. Jenis-Jenis Perikatan

perikatan dapat dibedakan menjadi:

- a) Perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

---

<sup>19</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Pasal 1320.

<sup>20</sup> Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT.RajaGrafindo Persada, hlm. 150.

Perikatan untuk memberikan sesuatu (*given*) dan untuk berbuat sesuatu (*doen*) dinamakan perikatan positif dan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu (*niet doen*) dinamakan perikatan negatif<sup>21</sup>.

Mengenai perikatan untuk memberikan sesuatu diatur dalam Pasal 1235 KUH Perdata. Perikatan untuk memberikan sesuatu adalah perikatan untuk menyerahkan (*leveren*) dan merawat benda (*prestasi*), sampai pada saat penyerahan dilakukan<sup>22</sup>. Perikatan untuk berbuat sesuatu dijelaskan dalam Pasal 1242 KUH Perdata, dimana jika sudah diperjanjikan untuk berbuat sesuatu, namun dilakukan berlawanan maka ia wajib mengganti biaya, rugi dan bunga.

b) Perikatan Bersyarat

Perikatan bersyarat adalah perikatan yang memiliki kondisi-kondisi atau syarat tertentu yang sangat mempengaruhi keberlakuan perikatan tersebut. Syarat disini adalah peristiwa yang masih akan datang atau belum terjadi. Syarat pada perjanjian tersebut menentukan daya kerja dari perikatan, yang mengakibatkan menanggukkan atau membatalkan perikatan<sup>23</sup>. Suatu syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memnuhi kewajibannya. Dalam hal demikian, persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim (Pasal 1226 ayat 1 dan 2 KUH Perdata).

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung: 2001, hlm. 10.

<sup>22</sup> Ibid, hlm. 11.

<sup>23</sup> Ibid, hlm. 36.

- c) Perikatan dengan Ketepatan Waktu Perikatan dengan ketentuan waktu, adalah perikatan yang berlaku atau harusnya digantungkan kepada waktu tertentu yang akan terjadi, dan pasti terjadi<sup>24</sup>.
- d) Perikatan Mana Suka (*Alternatif*) Perikatan alternative adalah suatu perikatan, dimana debitur berkewajiban melaksanakan satu dari dua atau lebih prestasi yang dipilih, dengan pengertian bahwa pelaksanaan dari pada salah satu prestasi mengakhiri perikatan<sup>25</sup>. Menurut Pasal 1273 KUH Perdata berbunyi “Hak memilih ada pada debitur, jika tidak diperjanjikan secara tegas bahwa hak tersebut berada pada kreditur.
- e) Perikatan Tanggung Menanggung
- Perikatan ini terjadi apabila salah satu pihak dalam perikatan tersebut terdiri dari beberapa orang baik itu adalah debitur ataupun kreditur. Suatu perikatan adalah solidair atau tanggung renteng jika berdasarkan kehendak para pihak atau ketentuan Undang-Undang<sup>26</sup>:
- a. Setiap kreditur dari dua atau lebih kreditur-kreditur dapat menuntut keseluruhan prestasi dari debitur, dengan pengertian pemenuhan terhadap seorang kreditur membebaskan debitur dari kreditur-kreditur lainnya (tanggung renteng aktif).
  - b. Setiap debitur dari dua atau debitur-debitur berkewajiban terhadap kreditur atas keseluruhan prestasi. Dengan dipenuhinya prestasi oleh salah seorang debitur, membebaskan debitur-debitur lainnya.

---

<sup>24</sup> R Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* cet ke-2, Binacipta, Bandung: 1978, hlm.47.

<sup>25</sup> Ibid, hlm. 35.

<sup>26</sup> Ibid, hlm. 39.

f) Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi

Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi Apakah suatu perikatan dapat dibagi atau tidak tergantung apakah prestasinya dapat dibagi-bagi atau tidak. Selain itu, hal tersebut juga merupakan bawaan dari sifat benda yang menjadi objek perikatan serta berdasarkan maksud dan tujuan para pihak. Jika perikatan dapat dibagi-bagi, maka akibatnya adalah bahwa setiap debitur hanya dapat menuntut bagian-bagiannya sendiri.

g) Perikatan dengan ancaman hukum

Ancaman hukum disini adalah suatu ketentuan yang menjamin pelaksanaan prestasi. Maksud dari ancaman hukuman tersebut adalah<sup>27</sup>:

1. Untuk memastikan agar perikatan itu benar-benar dipenuhi
2. Untuk menetapkan jumlah ganti rugi tertentu apabila terjadi wanprestasi dan untuk menghindari pertengkaran tentang hal itu.

## **B. Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini tidak berbeda dari pada perjanjian-perjanjian lain pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa

---

<sup>27</sup> Darus Badruzaman, Op.cit, hlm. 60.

persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.

Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada juga yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya Akta Jual Beli (AJB) tanah yang akan dijual seharusnya atas nama pihak penjual, tetapi dalam AJB tersebut belum dibalik nama ke atas nama pihak penjual.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada saat akan melakukan jual beli, tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat hak milik karena tanah tersebut awalnya merupakan tanah hak milik adat yang belum didaftarkan, dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah Akta Jual Beli (AJB) sudah di balik nama ke atas nama pihak penjual dan sertifikat tanah hak milik adat akan di urus oleh salah satu pihak, untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

## 1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli di mana masing-masing pihak dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan ada unsur-unsur yang belum terpenuhi. Unsur-unsur yang tidak dipenuhi tersebut antara lain :

- a) Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b) Surat-surat atau dokumen tanah masih dalam proses/belum lengkap.
- c) Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
- d) Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak. Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan. Berdasarkan pengertian diatas dijelaskan, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama.

## 2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Seperti apa yang telah diterangkan pada penjelasan sebelumnya mengenai pengertian perjanjian pengikatan jual beli, maka perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan memiliki beberapa fungsi yaitu :

- a. Mengikat harga sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB).
- b. Dapat memperoleh hak kepemilikan tanah sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat.
- c. Memudahkan transaksi jual beli terhadap kedua belah pihak.

Berdasarkan beberapa fungsi di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli memiliki fungsi untuk mempersiapkan, menegaskan bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

## 3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah berupa janji-janji atau ketentuan tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan yang diurus oleh salah satu pihak atau hak dan kewajiban masing-masing pihak sebelum akta jual beli dibuat, selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Menurut Pasal 1792 KUHPerdara pemberian kuasa adalah suatu

perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaannya (wewenang) kepada seseorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan urusan, hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

#### 4. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Seperti yang telah dibahas sebelumnya perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Lahirnya perjanjian pengikatan jual beli karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu dengan kata lain perjanjian pengikatan jual beli ini berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

### **C. Tinjauan Tentang Tugas dan Kewenangan Notaris**

#### 1. Pengertian Notaris

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan lalu disosialisasikan kepada masyarakat. Sejarah lahirnya Notaris diawali dengan lahirnya profesi scribae pada jaman Romawi kuno. Scribae adalah seorang terpelajar yang bertugas mencatat nota dan

minuta akan sebuah kegiatan atau keputusan kemudian membuat salinan dokumennya, baik yang sifatnya publik maupun privat. Kata Notaris berasal dari kata “*nota literaria*” yang berarti tanda tulisan atau karakter yang digunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan oleh narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*), yang ditemukan oleh Marcus Tullius Tiro<sup>28</sup>. Dalam buku hukum dan tulisan Romawi kuno berulang kali ditemukan nama jabatan Notarius. Kata Notaris juga pernah dipakai khusus untuk para penulis kerajaan yang menuliskan segala sesuatu yang dibicarakan kaisar pada rapat-rapat kenegaraan. Pada era Romawi juga muncul profesi tabelliones dan tabularii Tabelliones adalah suatu profesi yang membuat akta dan surat yang tidak mempunyai kekuatan otentik sehingga akta-akta dan surat-surat tersebut hanya mempunyai kekuatan seperti akta di bawah tangan, sedangkan yang dimaksud dengan tabularii adalah suatu profesi yang memiliki keahlian khusus.

dalam teknik menulis dan mempunyai tugas mengadakan dan memelihara pembukuan kota dan menjaga arsipnya. Pada masa awal lahirnya Notaris ada dua golongan Notaris yaitu Notaris yang diangkat kerajaan yang mempunyai hak untuk mengeluarkan akta otentik, dan Notaris swasta yang tidak diangkat oleh kerajaan yang hanya mempunyai hak untuk mengeluarkan akta di bawah tangan<sup>29</sup>.

Pengertian Notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

---

<sup>28</sup> Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta: 2008, hlm. 40-41.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 41-42.

tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya<sup>30</sup>.

Menurut Kamus Hukum menerangkan pengertian mengenai jabatan Notaris, yaitu<sup>31</sup>:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh sesuatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan, salinan dan kutipannya, semua itu sebegitu jauh pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.”

Sedangkan menurut Peraturan Jabatan Notaris (Ord. Stbl. 1860: 3) dalam buku Peraturan Jabatan Notaris oleh G.H.S Lumban Tobing S.H menjelaskan yang dimaksud dengan jabatan Notaris adalah<sup>32</sup>:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya,

---

<sup>30</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*.

<sup>31</sup> Rudyat, Charlie. *Kamus Hukum*, Pustaka Mahardika, Jakarta: 2000, hlm.319.

<sup>32</sup> Tobing Lumban, G. H. S. *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta: 1983 hlm.31.

semuanya sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”

Menurut pendapat dari A. W. Voors pekerjaan seorang notaris dapat dibagi menjadi:

- a. Pekerjaan yang diperintahkan oleh undang- undang yang juga disebut pekerjaan legal.
- b. Pekerjaan ekstra legal yaitu pekerjaan yang dipercayakan padanya dalam jabatan itu<sup>33</sup>.

Menurut A. W. Voors, pekerjaan legal adalah tugas sebagai pejabat umum untuk melaksanakan sebagian kekuasaan pemerintah dan sebagai contoh disebutnya antara lain:

- a. Memberi kepastian tanggal;
- b. Membuat grosse yang mempunyai kekuatan eksekutorial;
- c. Memberi sesuatu keterangan dalam suatu akta yang menggantikan tanda tangan;
- d. Memberi kepastian mengenai tanda tangan seseorang<sup>34</sup>.

## 2. Kewenangan Notaris

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik yang diperluas dengan adanya kewenangan lainnya.<sup>35</sup>

Seorang notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan wewenangnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang melingkarinya.

---

<sup>33</sup> Sjaifurrahman, H.A, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung: 2011, hlm.10-11.

<sup>34</sup> H. Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung: 2013, hlm. 22.

<sup>35</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta: 2012, hlm.50-51.

Dengan kata lain kewajiban notaris yang telah ditentukan UUJN untuk memberikan jaminan kepastian, keterlibatan dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang membutuhkan jasa notaris.

Tugas yang diemban notaris adalah tugas yang seharusnya merupakan tugas pemerintah maka hasil pekerjaan notaris mempunyai akibat hukum. Notaris dibebani sebagian kekuasaan negara dan memberikan pada aktanya kekuatan otentik dan eksekutorial. Berkaitan dengan tugasnya sebagai pembuat akta otentik, pada dasarnya bentuk dari suatu akta notaris berisikan perbuatan perbuatan dan hal-hal lain yang berdasarkan keterangan-keterangan dari para pihak. Walaupun demikian umumnya notaris harus mengikuti ketentuan ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik dalam KUH Perdata maupun Undang-Undang Jabatan Notaris.

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Undang-Undang Jabatan Notaris diantaranya yaitu :

- a. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.”. Sedangkan kutipan akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari akta dan pada bagian bawah kutipan akta tercantum frasa “diberikan sebagai kutipan”.

b. Notaris berwenang pula:

- 1) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 2) membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 3) membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ;
- 7) dan membuat akta risalah lelang.

### 3. Larangan Notaris

Sebagai pejabat umum Notaris memiliki batasan-batasan yang harus diperhatikan oleh Notaris. Dalam Pasal 17 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 menyatakan bahwa Notaris dilarang:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap jabatan sebagai pejabat pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/ atau Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan Notaris;
- h. Menjadi Notaris pengganti;
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, dan kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

### **D. Tinjauan Tentang Perbuatan Melawan Hukum**

#### 1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata diatur dalam Buku III Kitab UndangUndang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUHPperdata, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan melawan hukum

dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah nama "*onrechtmatige daad*". Istilah perbuatan melawan hukum bukanlah satu-satunya Istilah yang dapat diambil sebagai terjemahan dari "*onrechtmatige daad*", akan tetapi masih ada istilah lainnya, seperti<sup>36</sup>:

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hukum
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum
- 3) Perbuatan yang melanggar hukum
- 4) Penyelewengan perdata

Dalam hukum perdata perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa dijelaskan pihak yang dirugikan oleh pihak lain berhak menuntut ganti rugi tetapi ini bukan dalam lapangan perjanjian. Sedangkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam hukum perdata di atur lebih lanjut dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek (BW)*, yang berbunyi sebagai berikut:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

Di sisi lain menurut Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab

---

<sup>36</sup> P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2017, hlm.303.

atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat<sup>37</sup>.

Perbuatan melawan hukum banyak didefinisikan sebagai perbuatan melawan Undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang mengakibatkan kerugian pihak lain dan tentu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut harus menggantikan kerugian kepada pihak yang telah dirugikannya<sup>38</sup>.

## 2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Agar dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

### a. Adanya Suatu Perbuatan

Perbuatan adalah perbuatan yang nampak secara aktif, juga termasuk perbuatan yang nampak secara tidak aktif artinya tidak nampak adanya suatu perbuatan, tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan<sup>39</sup>. Di sisi lain yang dimaksud dengan adanya suatu perbuatan yaitu baik perbuatan aktif maupun pasif, yaitu melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu<sup>40</sup>. Sebagai contoh seseorang yang diharuskan ganti rugi

---

<sup>37</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2003, hlm.3.

<sup>38</sup> Indah sari, *Perbuatan melawan hukum (PMH) dalam hukum pidana dan hukum perdata*, vol II No.1, September 2020, hlm.54.

<sup>39</sup> Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta: 1969, hlm.250.

<sup>40</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000, hlm.36.

karena telah sengaja membiarkan sebuah toko terbakar tanpa ada usaha untuk memadamkannya. Dalam hal ini suatu perbuatan tersebut tidak harus perbuatan yang positif atau perbuatan yang disengaja, tetapi juga kelalalan atau kealpaan yang menimbulkan kerugian<sup>41</sup>. Misalnya terdapat suatu kelalaian seorang ibu dalam mengawasi ataupun memantau anaknya saat sedang bermain sehingga anaknya meninggal dunia akibat kelalaian tersebut.

b. Perbuatan Yang Melawan Hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919, tidak lagi diartikan hanya bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang tetapi sudah diartikan luas yaitu meliputi:

- 1) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum.
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Adanya Kesalahan Dari Pelaku

Pasal 1365 mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: Ada unsur kesengajaan,

---

<sup>41</sup> M. Yahya Harahap, *Segi segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung: 1996, hlm.30.

ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*) dan Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*recht-vaardigingsgrond*).

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut. Undang-Undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar para pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Suatu tindakan dalam dapat dikatakan mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dikategorikan untuk dimintakan tanggung Jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Ada unsur kesengajaan
  - b) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
  - c) Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, dan tidak waras.
- d. Adanya Kerugian Bagi Korban

Pasal 1365 KUHPerdata telah menyebutkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian adalah wajib untuk mengganti kerugian. Adanya kerugian (*Schade*) karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang akan juga dinilai dengan uang. Undang-Undang hanya menentukan sifatnya, yaitu materil dan immateril. Yang termasuk kerugian yang bersifat materil dan immateril ini adalah:

a) Materiil

Materiil memiliki maksud bersifat kebendaan (*zakelijk*). Contohnya Kerugian karena kerusakan tubrukan mobil, rusaknya rumah, hilangnya keuntungan, keluarnya ongkos barang dan sebagainya.

b) Immateril

Immateriil memiliki maksud bersifat tidak kebendaan. Contohnya: Dirugikan nama baik seseorang, harga diri, hilangnya kepercayaan orang lain, membuang sampah di pekarangan oranglain hingga udara tidak segar pada orang itu atau polusi, pencemaran lingkungan, hilangnya langganan dalam perdagangan.

Penghitungan ganti rugi pada korban dalam perbuatan melawan hukum dapat didasarkan adanya kemungkinan tiga unsur, yakni biaya, kerugian yang sesungguhnya, dan keuntungan yang diharapkan. Kerugian tersebut dihitung menggunakan sejumlah uang.

Dengan ini apabila suatu perbuatan melawan hukum ternyata dilakukan oleh lebih dari satu orang, maka korban tidak perlu khawatir mengenai ganti kerugian yang akan diterimanya. Karena ganti kerugian tersebut akan dilakukan bersama-sama oleh para pelaku, dan pertanggungjawaban atas kerugian tersebut terletak oleh para pelaku untuk mengganti kerugian tersebut secara bersama-sama atau secara proporsional menurut kerugian yang ditimbulkan oleh para pelaku.

e. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan kausal ialah hubungan sebab akibat yang dipakai untuk menentukan hubungan apakah ada hubungan antara suatu perbuatan melawan hukum dengan kerugian, sehingga orang yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban. Hubungan kausal ini dapat dilihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian.

Kerugian dalam hal ini dapat diketahui apakah disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang ditekankan disini ialah apakah kerugian itu disebabkan oleh suatu perbuatan dan bagaimana hal tersebut dapat dibuktikan kebenarannya.

Pada unsur hubungan kausal ini ingin menegaskan bahwa apabila sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Dalam hal ini ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban<sup>42</sup>.

### 3. Subjek dan Kategori Perbuatan Melawan Hukum

Subjek dalam kamus istilah hukum ialah "pokok, subjek dari hubungan hukum, orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukan demikian berwenang melakukan tindakan hukum<sup>43</sup>. Oleh sebab itu yang

---

<sup>42</sup> Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*, *Lex Journalica*, Vol 10-Nomor 2. Agustus 2013, hlm.117.

<sup>43</sup> N.E. Algra. *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung: 2000, hlm.549.

dapat dikategorikan sebagai sebagai subjek dalam pandangan hukum adalah orang pribadi, dan badan hukum. Kemudian yang dimaksud dengan subjek hukum adalah orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukannya sebagai subjek mempunyai wewenang untuk melakukan tindakan hukum.

Marheinis Abdulhay berpendapat bahwa "yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum atau orang (*person*), karena subjek diakui mempunyai hak dan kewajiban<sup>44</sup>. Oleh karena pendapat tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah juga subjek hukum, dikatakan demikian karena subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban. Dengan demikian dapat diketahui bahwa yang dapat dikatakan subjek dalam perbuatan melawan hukum ialah orang pribadi atau badan hukum yang telah melakukan tindakan atau perbuatan yang sifatnya melawan hukum.

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut<sup>45</sup>:

- 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian

---

<sup>44</sup> Marheinis Abdulhay, *Op. Cit* hlm.89.

<sup>45</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm.4.

#### 4. Akibat dan Tanggung Jawab dalam Perbuatan Melawan Hukum

Akibat dari suatu adanya Perbuatan Melawan Hukum ialah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut wajib diganti oleh orang atau pelaku yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam hukum perdata berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, telah diatur mengenai kerugian dan ganti rugi dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua pendekatan sebagai berikut:<sup>46</sup>

##### a) Ganti Rugi Umum

Ganti rugi umum dalam hal ini ialah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum.

##### b) Ganti Rugi Khusus

Pada KUHPperdata ganti rugi khusus ialah ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Pasal 1366 KUHPperdata menyebutkan bahwa "Setiap Orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya". Berdasarkan pasal tersebut, terdapat gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm.118.

konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami<sup>47</sup>.

Terdapat bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut<sup>48</sup>:

#### 1) Ganti Rugi Nominal

Adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

#### 2) Ganti Rugi Kompensasi

Ganti Rugi Kompensasi (*Compensatory Damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu Perbuatan Melawan Hukum. Karena itu ganti rugi ini disebut ganti rugi yang aktual.

---

<sup>47</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, Bandung: 2000, hlm.23.

<sup>48</sup> Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm.134.

### 3) Ganti Rugi Penghukuman

Ganti Rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah yang besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya Jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis. Misalnya diterapkan terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa rasa perikemanusiaan.

Dalam hukum perdata mengenal hak-hak tertentu, baik mengenal hak-hak pribadi maupun mengenai hak-hak kebendaan dan hukum akan dilindungi dengan sanksi tegas baik bagi pihak yang melanggar hak tersebut. yakni diharuskannya tanggungjawab membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dengan demikian setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain menimbulkan pertanggungjawaban.

Pada pasal 1365 KUHPerdata menyatakan, “ tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Di sisi lain pasal 1366 KUHPerdata memiliki ketentuan yang menyatakan, “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut mengatur pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (*positip-culpa in commitendo*) atau karena tidak berbuat (*pasif culpa in ommitendo*). Sedangkan dalam Pasal 1366 KUHPerdara lebih mengarah pada tuntutan pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian (*onrechtmatigenalaten*).

Pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya. Sehubungan dengan kesalahan Ini terdapat dua kemungkinan seperti, orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja. Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian Itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

Kitab Undang-Undang Hukum akum Perdata membagi masalah pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi dua golongan, yaitu:

a) Tanggung Jawab Langsung.

Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dari Pasal 1365 KUHPerdara ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut

atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.

b) Tanggung Jawab tidak Langsung

Menurut Pasal 1367 KUHPerdara, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata, pertanggung Jawabannya selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada negara, tergantung siapa yang melakukannya.

**BAB III**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN**

**JUAL BELI YANG TUMPANG TINDIH DALAM TRANSAKSI**

**JUAL BELI RUMAH**

**A. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Adanya PPJB yang tumpang tindih**

Perlindungan hukum merupakan hal yang sangat penting bagi suatu negara, perlindungan itu mencakup dari berbagai macam aspek kehidupan mulai dari aspek ekonomi, sosial dan budaya. Prinsip perlindungan hukum ini adalah dengan adanya pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.<sup>49</sup> Soetjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasi suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingan tersebut.<sup>50</sup>

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri. Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

---

<sup>49</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta: 2003, hlm.20 .

<sup>50</sup> Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas, Jakarta: 2003, hlm. 121.

Konsumen merupakan pihak kumpulan yang rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha. Maka dari itu dibentuk suatu peraturan yang mengatur perlindungan bagi konsumen yang tidak mendapatkan haknya dan diatur dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen. Meskipun telah diatur hak konsumen secara jelas dalam UUPK tetapi kenyataannya konsumen tetap saja menjadi pihak yang dirugikan.

Pada dasarnya setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam pasal 1320 KUHPerduta dan dan perjanjian tersebut menjadi undang-undang atau aturan yang wajib ditaati bagi kedua belah pihak sesuai dengan pasal 1338 KUHPerduta. Begitu pula perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh konsumen dan developer/pembangun suatu property.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat secara hukum antara penjual (umumnya pengembang/developer) dan pembeli (konsumen), sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB mengatur hal-hal pokok seperti: harga jual beli, waktu pembayaran, jadwal serah terima, status tanah dan bangunan, Ketentuan wanprestasi. PPJB menjadi penting dalam transaksi properti off-plan (belum jadi), di mana pembeli menyetujui untuk membeli properti yang belum selesai dibangun, dan penjual berjanji untuk membangun serta menyerahkan sesuai waktu dan spesifikasi.

Apabila salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah disepakati maka timbullah wanprestasi. Wanprestasi diartikan sebagai keadaan di mana salah

satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, baik dalam bentuk:

- Tidak melaksanakan sama sekali;
- Melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- Melaksanakan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan (*positieve contractbreuk*).

Dasar hukum wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara: "Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai dengan suatu surat perintah atau dengan suatu akta sejenis itu, tetap lalai memenuhi perikatannya."

Adapun macam-macam wanprestasi yang terjadi dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli bisa datang dalam pihak konsumen ataupun dari pihak developer. Jika wanprestasi berasal dari pihak Pihak Penjual (Developer) biasanya terjadi seperti berikut ini:

1. Tidak menyelesaikan bangunan tepat waktu sesuai jadwal dalam perjanjian.
2. Menyerahkan unit yang tidak sesuai spesifikasi yang dijanjikan.
3. Tidak menyerahkan sertifikat hak atas tanah dalam jangka waktu yang diperjanjikan.
4. Mengalihkan hak atas objek jual beli kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pembeli.

5. Tidak mengurus izin-izin legal (IMB/PBG, SLF, SHGB, dsb).

Wanprestasi yang datang dari Pihak Pembeli (Konsumen) terjadi seperti ini:

1. Menunggak atau tidak melanjutkan pembayaran cicilan sesuai skema.
2. Membatalkan secara sepihak tanpa alasan sah.
3. Mengalihkan PPJB ke pihak lain tanpa persetujuan penjual (jika disyaratkan dalam perjanjian)

Untuk menuntut akibat hukum dari wanprestasi, pihak yang dirugikan wajib memberikan peringatan (somasi) kepada pihak yang lalai. Somasi merupakan syarat formal sebagaimana disebut dalam Pasal 1243 KUHPdata. Jika setelah somasi pihak yang melakukan wanprestasi tetap tidak memenuhi kewajiban, maka dapat diajukan gugatan ke pengadilan atau menggunakan forum penyelesaian sengketa lain (BPSK, arbitrase, mediasi, dll).

Bentuk perlindungan hukum atas wanprestasi dari pembangun/developer terdapat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu sebagai berikut:

1. UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen: Developer dianggap sebagai pelaku usaha, dan konsumen berhak atas ganti rugi atas produk/jasa yang tidak sesuai.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) memberikan dasar hukum bagi perlindungan hak hak konsumen atas barang dan/atau jasa yang dikonsumsi, baik untuk tujuan pribadi, keluarga, maupun masyarakat. Dalam konteks ini, pengembang properti (developer) secara tegas dikualifikasikan sebagai pelaku usaha, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka 3 UUPK, yaitu:

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Dengan demikian, developer, baik yang berbadan hukum (misalnya PT) maupun bukan, yang menjalankan kegiatan pembangunan dan penjualan rumah, apartemen, atau unit properti lainnya, termasuk ke dalam kategori pelaku usaha sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut. Oleh karena itu, developer tunduk pada seluruh kewajiban pelaku usaha yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, developer dalam transaksi properti diposisikan sebagai pelaku usaha yang memiliki tanggung jawab hukum untuk menjamin mutu produk dan memberikan ganti rugi jika terjadi pelanggaran atas perjanjian atau kualitas barang/jasa. Konsumen berhak mendapatkan ganti rugi secara penuh, baik berupa uang, penggantian unit, maupun kompensasi atas kerugian lain yang ditimbulkan. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap konsumen properti harus ditegakkan sebagai bentuk keadilan dan kepastian hukum dalam sistem transaksi keperdataan di Indonesia.<sup>51</sup>

2. Permen PUPR No. 11/2019: Mengatur kewajiban developer menyerahkan unit sesuai dengan waktu dan spesifikasi, serta ketentuan PPJB yang standar dan adil.

---

<sup>51</sup> Eka Syahril S.H.,M.Kn, Notari dan PPAT Aceh Besar, Wawancara, tanggal 15 Juni 2025.

Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah diterbitkan oleh pemerintah sebagai bentuk regulasi teknis untuk mengatur mekanisme, bentuk, dan substansi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pengembang (developer) dan konsumen. Regulasi ini muncul untuk menjawab berbagai praktik tidak adil dalam sektor properti, seperti keterlambatan penyerahan unit, unit tidak sesuai spesifikasi, serta penggunaan klausul baku yang merugikan konsumen.

Sebagai aturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Permen ini memiliki posisi penting dalam mengisi kekosongan pengaturan teknis mengenai hubungan kontraktual antara developer dan pembeli rumah atau satuan rumah susun.

Dalam Permen ini mengatur bahwa PPJB hanya dapat dilakukan setelah pembangunan fisik rumah mencapai paling sedikit 20%, dan developer telah mengantongi perizinan dasar seperti perizinan berusaha, perizinan lingkungan, serta penguasaan tanah yang sah. Kemudian Format dan isi PPJB harus mengacu pada contoh yang tercantum dalam lampiran Permen, yang dirancang untuk menjamin keseimbangan hak dan kewajiban antara developer dan konsumen. Berikut Larangan terhadap klausul baku yang merugikan konsumen, seperti:

- Klausul yang membatasi hak konsumen untuk menuntut ganti rugi;
- Klausul yang membebaskan developer dari segala bentuk tanggung jawab;
- Klausul yang tidak memberi ruang negosiasi terhadap isi perjanjian.

Melalui ketentuan ini, Permen 11/2019 melaksanakan prinsip transparansi kontraktual dan keseimbangan perjanjian, sejalan dengan asas perlindungan konsumen dan prinsip keadilan dalam hukum kontrak. Regulasi ini juga berperan sebagai pelengkap dan penajam dari UUPK serta UU Perumahan, sekaligus sebagai upaya sistematis negara dalam menciptakan tata kelola transaksi properti yang lebih adil, transparan, dan akuntabel.<sup>52</sup>

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun khususnya mengenai larangan bagi pengembang (*developer*) untuk menjual rumah atau apartemen sebelum memenuhi perizinan teknis dan legalitas:

Pengaturan dalam kedua UU ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi konsumen, mencegah praktik pembangunan ilegal dan spekulasi tanah, menciptakan keteraturan dan keadilan dalam pembangunan hunian. Dengan adanya ketentuan ini, perjanjian yang dilakukan sebelum perizinan lengkap dapat dianggap cacat hukum, karena objek yang diperjanjikan belum memenuhi syarat legalitas dan belum layak untuk dipindahtangankan. Artinya, PPJB atau jual beli yang dilakukan melanggar asas causa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 secara tegas melarang developer melakukan penjualan rumah atau

---

<sup>52</sup> Ibid.

apartemen sebelum memperoleh perizinan teknis dan legalitas lengkap. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenai sanksi pidana dan administratif, serta berdampak pada keabsahan perjanjian yang dibuat. Dalam praktiknya, ketentuan ini menjadi alat penting dalam perlindungan hukum konsumen agar tidak dirugikan oleh praktik pembangunan yang spekulatif dan tidak bertanggung jawab.<sup>53</sup>

#### **B. Implikasi hukum terhadap keabsahan dan kekuatan mengikat dari PPJB yang tumpang tindih atau dibuat lebih dari satu terhadap objek Rumah yang sama**

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.

Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada juga yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya Akta Jual Beli (AJB) tanah yang akan dijual seharusnya atas nama pihak penjual, tetapi dalam AJB tersebut belum dibalik nama ke atas nama pihak penjual.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada

---

<sup>53</sup> Ibid.

saat akan melakukan jual beli, tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat hak milik karena tanah tersebut awalnya merupakan tanah hak milik adat yang belum didaftarkan, dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah Akta Jual Beli (AJB) sudah di balik nama ke atas nama pihak penjual dan sertifikat tanah hak milik adat akan di urus oleh salah satu pihak, untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli yang tumpang tindih adalah kondisi di mana pembangun/*developer* atau pemilik melakukan PPJB atas objek properti yang sama dengan lebih dari satu pihak juga diakibatkan karena terjadi pengikatan lebih dari satu kali terhadap satu unit properti, yang mengakibatkan timbulnya klaim hak dari dua atau lebih pihak pembeli. Keadaan-keadaan tersebut menimbulkan konflik antara PPJB yang lebih dahulu dibuat dengan yang dibuat kemudian dan hal ini sudah pasti merugikan pembeli/konsumen yang pertama kali membuat perjanjian.

Berdasarkan dari wawancara dengan pembeli didapatkan penyebab terjadinya PPJB tumpang tindih yaitu karena kelalaian dan kesengajaan dari pihak pembangun/*developer*. Pembangun/*developer* tergiur akan iming-iming dari agen

atau marketing perumahan yang membawa konsumen baru dengan menawarkan harga jual yang lebih tinggi dari konsumen yang pertama. Pembangun/*developer* hanya memikirkan keuntungan yang tinggi tanpa memikirkan resiko hukum yang akan diterimanya akibat perbuatan tersebut.

Secara hukum, keabsahan PPJB yang tumpang tindih tetap dinilai dari terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian. Jika seluruh unsur Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi, maka masing-masing PPJB sah secara formil. Namun, hanya satu pihak yang berhak secara materiil atas objek tersebut. Dalam kasus tumpang tindih ini, maka berlaku prinsip "*Siapa yang lebih dahulu berkontrak dan memenuhi kewajiban perjanjian, dialah yang memiliki legitimasi lebih kuat, sepanjang tidak dibatalkan secara sah.*" Prinsip ini merupakan bentuk dari asas prioritas dan itikad baik dalam hukum perjanjian. Hal ini sejalan dengan asas kepastian hukum dan asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUHPerdara), yang menegaskan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

Artinya, apabila seseorang telah mengikatkan diri dalam PPJB pertama, maka pengembang kehilangan hak hukum untuk secara sah mengikat objek yang sama kepada orang lain. PPJB kedua dan selanjutnya dapat dianggap melanggar hukum, dan jika dilakukan dengan itikad buruk, bisa masuk dalam ranah perbuatan melawan hukum (PMH) (Pasal 1365 KUHPerdara).

Sekalipun PPJB pertama dibuat lebih dulu, tetapi kekuatannya diperkuat jika pembeli telah membayar uang muka atau cicilan, telah menempati atau menerima fisik bangunan, tidak melakukan wanprestasi, beritikad baik yakni tidak mengetahui atau menyebabkan keterikatan ganda. Namun sebaliknya, pembeli

kedua yang tidak mengetahui keterikatan sebelumnya, telah melakukan pembayaran penuh, dan telah menempati objek, dapat menimbulkan konflik yuridis yang lebih rumit. Oleh karena itu, itikad baik dan prestasi nyata akan menjadi pembeda yang digunakan hakim dalam memutus sengketa.

Adapun Implikasi terhadap Kekuatan Mengikat PPJB yang tumpang tindih dapat dijelaskan bahwa PPJB itu bersifat mengikat secara perdata (*force of contract*) antara para pihak sesuai asas *pacta sunt servanda*. Namun jika terdapat dua perjanjian yang mengikat objek yang sama, maka:<sup>54</sup>

1. PPJB pertama memiliki kekuatan mengikat yang lebih kuat, selama pembeli pertama dapat membuktikan bahwa ia melakukan prestasi dan beritikad baik;
2. PPJB kedua bisa dianggap cacat hukum atau batal demi hukum, karena objek sudah terikat dengan pihak lain;
3. Bila pembeli kedua beritikad baik (misalnya karena tidak tahu), maka potensi sengketa menjadi lebih kompleks dan dapat melibatkan gugatan wanprestasi dan/atau perbuatan melawan hukum.

### **C. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli pertama untuk melindungi haknya atas rumah yang diperjanjikan dalam PPJB yang tumpang tindih**

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tumpang tindih, pembeli pertama memiliki hak prioritas atas objek properti jika dapat membuktikan bahwa pembeli pertama melakukan perjanjian terlebih dahulu (secara tanggal dan waktu), telah memenuhi kewajiban prestasinya (misalnya membayar sebagian

---

<sup>54</sup> Husna, S.H.,M.Kn, Akademisi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, Wawancara tanggal 12 Juni 2025

atau seluruh harga), bertindak dengan itikad baik, dan tidak melakukan wanprestasi. Karena belum ada pengalihan hak secara resmi melalui AJB, maka pembeli pertama belum memiliki hak kepemilikan. Namun demikian, ia memiliki hak perdata yang dapat diperjuangkan berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dan prinsip keadilan kontraktual.

Sengketa dalam perjanjian, khususnya dalam sektor properti seperti PPJB tumpang tindih, dapat diselesaikan melalui jalur litigasi atau non-litigasi, tergantung pada tingkat kerumitan, urgensi pemulihan hak, dan kehendak para pihak. Litigasi cocok untuk sengketa dengan kebutuhan eksekusi dan kepastian, sedangkan non-litigasi lebih tepat untuk sengketa yang masih bisa dinegosiasikan. Keduanya merupakan instrumen perlindungan hukum yang sah dalam sistem hukum Indonesia.<sup>55</sup>

Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah proses penyelesaian melalui pengadilan sesuai sistem hukum acara perdata yang berlaku. Proses ini bersifat formal dan mengikat, terbuka untuk umum, dan memiliki kekuatan eksekutorial. Keuntungan Upaya hukum secara Litigasi ini antara lain menghasilkan putusan final dan mengikat (*res judicata*), tersedia upaya hukum hierarkis, cocok untuk sengketa yang sulit didamaikan atau menyangkut kepemilikan. Namun terdapat pula kelemahan dari litigasi ini yaitu prosesnya panjang dan mahal, bersifat konfrontatif, kurang fleksibel dan kadang memutus hubungan baik antar pihak.

---

<sup>55</sup> Ibid.

Adapun jika dikaitkan dengan kasus yang diangkat dalam penelitian skripsi ini bentuk upaya hukum litigasi lebih cocok untuk menyelesaikan kasus yang terjadi karena perbuatan pembangun/developer sangatlah merugikan pembeli/konsumen yang pertama dan secara konkrit yang hal-hal yang dapat ditempuh sebagai berikut:

1. Gugatan Perdata Wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdara);

Pembeli pertama dapat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap pembangun/ *developer* ke pengadilan negeri, karena *developer* melanggar isi perjanjian PPJB dengan menjual kepada pihak lain, tidak menyerahkan unit yang telah dijanjikan, m enyebabkan kerugian finansial dan/atau imateriil.

2. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH – Pasal 1365 KUHPerdara);

Jika penjualan ganda dilakukan dengan itikad buruk atau unsur penipuan, pembeli pertama dapat menggunakan jalur PMH dengan menysasar *developer* sebagai pelaku utama Notaris/PPAT jika turut berperan dalam PPJB kedua secara tidak profesional, Pihak ketiga (pembeli kedua), jika terbukti mengetahui keterikatan sebelumnya.

3. Gugatan Pembatalan PPJB Kedua;

Jika pembeli pertama memiliki bukti kuat bahwa ia lebih dahulu melakukan perjanjian dan telah memenuhi kewajiban, ia dapat menuntut pembatalan dapat menuntut pembatalan PPJB kedua berdasarkan:

- Obyek tidak lagi dapat diperjanjikan (karena sudah terikat);
- Causa tidak halal (karena developer melanggar perjanjian sebelumnya);
- Pelanggaran asas itikad baik dalam kontrak.

Maka nantinya hakim dapat menyatakan PPJB kedua tidak sah atau batal demi hukum.

4. Permohonan Penundaan atau Pemblokiran AJB;

Jika pembeli kedua sudah menjadwalkan untuk membuat Akta Jual Beli , pembeli pertama dapat mengajukan:

- Permohonan blokir sertifikat ke Kantor Pertanahan;
- Permohonan penundaan proses balik nama;
- Permohonan blokir notariil agar notaris tidak membuat AJB lebih lanjut.

Ini bersifat administratif, namun penting untuk mencegah kerugian lebih besar.

5. Pelaporan Pidana (Jika Ada Unsur Penipuan atau Penggelapan)

Jika terdapat niat jahat (*mens rea*) dari developer atau terdapat indikasi:

- Menjual lebih dari satu kali untuk mendapatkan keuntungan ganda;
- Menggelapkan dana pembeli pertama;
- Membuat PPJB fiktif,

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum merupakan hal yang sangat penting bagi suatu negara, perlindungan itu mencakup dari berbagai macam aspek kehidupan mulai dari aspek ekonomi, sosial dan budaya. Adapun Bentuk perlindungan hukum atas wanprestasi dari pembangun/developer terdapat dalam beberapa peraturan perundang-undangan seperti dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen: Developer dianggap sebagai pelaku usaha, dan konsumen berhak atas ganti rugi atas produk/jasa yang tidak sesuai kemudian di dalam Permen PUPR No. 11/2019: Mengatur kewajiban developer menyerahkan unit sesuai dengan waktu dan spesifikasi, serta ketentuan PPJB yang standar dan adil dan di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun khususnya mengenai larangan bagi pengembang (*developer*) untuk menjual rumah atau apartemen sebelum memenuhi perizinan teknis dan legalitas:
2. Secara hukum, keabsahan PPJB yang tumpang tindih tetap dinilai dari terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian. Jika seluruh unsur Pasal 1320 KUHPdata terpenuhi, maka masing-masing PPJB sah secara formil. Namun, hanya satu pihak yang berhak secara materiil atas objek tersebut. Dalam kasus tumpang tindih ini, maka berlaku prinsip "*Siapa yang lebih*

*dahulu berkontrak dan memenuhi kewajiban perjanjian, dialah yang memiliki legitimasi lebih kuat, sepanjang tidak dibatalkan secara sah.”*

Prinsip ini merupakan bentuk dari asas prioritas dan itikad baik dalam hukum perjanjian. Hal ini sejalan dengan asas kepastian hukum dan asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUHPerdara), yang menegaskan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Sedangkan Implikasi terhadap Kekuatan Mengikat PPJB yang tumpang tindih dapat dijelaskan bahwa PPJB itu bersifat mengikat secara perdata (*force of contract*) antara para pihak sesuai asas *pacta sunt servanda*

3. Sengketa dalam perjanjian, khususnya dalam sektor properti seperti PPJB tumpang tindih, dapat diselesaikan melalui jalur litigasi atau non-litigasi, tergantung pada tingkat kerumitan, urgensi pemulihan hak, dan kehendak para pihak. Litigasi cocok untuk sengketa dengan kebutuhan eksekusi dan kepastian, sedangkan non-litigasi lebih tepat untuk sengketa yang masih bisa dinegosiasikan. Keduanya merupakan instrumen perlindungan hukum yang sah dalam sistem hukum Indonesia

## **B. Saran**

1. Untuk menjamin perlindungan hukum secara efektif, perlu adanya penguatan mekanisme pencegahan administratif dan perlindungan kontraktual. Pemerintah bersama instansi terkait seperti Kementerian ATR/BPN dan Dinas Perumahan harus mewajibkan pendaftaran PPJB secara elektronik dalam sistem informasi pertanahan, menyediakan akses publik terhadap status perikatan atas objek properti tertentu juga mendorong

pengawasan ketat terhadap developer agar tidak menjual objek yang sama lebih dari satu kali.

2. Bagi konsumen, penting untuk memahami haknya melalui pendidikan hukum konsumen dan menyertakan klausul pengamanan dalam PPJB, seperti larangan penjualan ganda dan kewajiban escrow account untuk pembayaran.
3. Penguatan posisi notaris/PPAT sebagai *gatekeeper* agar tidak membuat akta baru atas objek yang sedang terikat kontrak sebelumnya. Sebaiknya Notaris/PPAT sebelum membuat perjanjian mengecek keabsahan berkas-berkas yang diterimanya baik secara materil maupun formil

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku–Buku

Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta:2005.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2004.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* , Citra Aditya Bakti, Bandung: 2004.

Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta: 1969.

Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta:2011.

Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta:2006.

Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*. PT. Gramedia Pustaka, Jakarta :2008.

Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah. *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta:2005.

Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinat Grafika, Jakarta:2002.

Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta:2012.

H. Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung:2013.

- Indah sari, *Perbuatan melawan hukum (PMH) dalam hukum pidana dan hukum perdata*), vol II No.1,2020.
- Joni Emizon, *Dasar-Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Universitas Sriwijaya,Palembang,:1998.
- Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian, Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*, 2019.
- M. Yahya Harahap, *Segi segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*,PT Citra Aditya Bakti, Bandung:2001.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta: 2003.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,:2003.
- N.E. Algra. *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung:2000.
- P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* , Prenadamedia Group, Jakarta:2017.
- R Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* cet ke-2, Binacipta, Bandung:1978.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Bina Cipta,1987.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Undang-Undang Agraris dan Undang-undang Perkawinan*. PT. Pradnya Paramita, Jakarta:2001.
- Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas, Jakarta: 2003, hlm. 121.

Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* cet ke-2,

Sjaifurrahman, H.A, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung:2011.

Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung:2008.

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, Bandung:2000.

### **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Djambatan *Penjelasan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta:2002.

R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Agraris dan Undang-undang Perkawinan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta:2001.

Tobing Lumban,G. H. S. *Peraturan Jabatan Notaris*,Erlangga, Jakarta:1983,

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*.

### **C. Jurnal**

Badudu, Zain, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta: 2001.

Faridah Kholismu, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual*, Malang: 2021.

I Wayan Agus Vijayantera "*Kajian Hukum Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis*" Jurnal Mahasiswa Universitas Mahasaraswati Denpasar:2022.

Rudyat, Charlie. *Kamus Hukum*, Pustaka Mahardika.

Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*, *Lex Journalica*, Vol 10-Nomor 2. Agustus 2013.

Sockanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta: 2013.